

## **Строительный бизнес опять ждут масштабные изменения: обзор новых проектов**

Исключительные права на представленный материал принадлежат АО "Консультант Плюс".

Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 08.04.2019.

В Госдуму внесли два проекта. Один касается формы и содержания ДДУ, создания единого реестра проблемных объектов, маткапитала и счетов эскроу, а второй - досрочного прекращения договоров страхования ответственности застройщиков.

### **Электронный ДДУ**

В законе четко укажут, что заключать ДДУ можно в форме электронного документа (стр. 6 проекта N 681472-7). Его нужно будет заверять усиленной квалифицированной электронной подписью.

Минэкономразвития должно будет установить:

- формы договора и соглашения о внесении в него изменений;
- форму договора об уступке прав требований по ДДУ;
- требования к заполнению этих форм и к их форматам.

Поправки коснутся и содержания договора. В него нужно будет включить предполагаемый срок получения застройщиком разрешения на ввод недвижимости в эксплуатацию.

Вместо способов обеспечения исполнения обязательств застройщика в ДДУ нужно будет указать одно из условий привлечения денег дольщиков:

- исполнение обязанности по уплате взносов в компенсационный фонд (это не относится к тем, кто получил разрешение на строительство до 1 июля 2018 года);
- размещение денег дольщиков на счетах эскроу.

### **Единый реестр проблемных объектов**

В этот реестр войдет информация об объектах недвижимости, по которым больше чем на полгода нарушены сроки (стр. 19 проекта N 681472-7):

- завершения строительства;
- передачи объекта дольщику.

В реестр также будут включать сведения о недвижимости, застройщик которой признан банкротом и по нему открыто конкурсное производство.

Информация в реестре будет открытой и общедоступной. Исключение - сведения, доступ к которым ограничен законодательством.

Сейчас реестры проблемных объектов существуют на уровне регионов, а единого федерального нет.

### **Взносы застройщиков за машино-места и нежилые помещения**

Застройщики должны будут отчислять 1,2% от цены каждого ДДУ, который предусматривает передачу не только жилого помещения. По проекту это могут быть машино-места и нежилые помещения (стр. 76 проекта N 681472-7).

Таким образом, при банкротстве застройщика фонд защиты прав граждан-дольщиков будет им выплачивать возмещение также в отношении машино-мест и нежилых помещений.

### **Материнский капитал и счета эскроу**

Деньги материнского (семейного) капитала можно будет направить на счета эскроу (стр. 13 проекта N 681472-7). По мнению авторов проекта, сейчас в этом вопросе есть неопределенность.

Напомним, застройщики при продаже недвижимости должны будут использовать счета эскроу с 1 июля. Подробнее об этом читайте в нашем обзоре.

### **Страхование гражданской ответственности застройщика и поручительство банка**

Договоры об обеспечении исполнения обязательств застройщика по общему правилу будут досрочно прекращены (стр. 4 проекта N 681488-7). Речь идет о договоре страхования гражданской ответственности застройщика и договоре поручительства банка, которые гарантируют передачу жилья. Дата прекращения договоров - день вступления в силу проектируемого закона (пока точной даты нет).

У страховщика будет право на часть полученной страховой премии пропорционально времени, когда действовало страхование. Другую часть премии нужно будет передать фонду защиты прав дольщиков за вычетом расходов на ведение дела. То же самое относится и к банкам в части полученной платы по договору поручительства.

Таким образом, если застройщик обанкротится, ответственность перед дольщиками будет нести только указанный фонд.

---